

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分
	場 所	横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 30 分
	場 所	横浜地方裁判所川崎支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 3 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間 (午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。) に行います。

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	13,980,000 11,184,000		2,796,000	107,289	0
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浜町二丁目 8 番地 4

建物の名称 アルカサル川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町二丁目 8 番 4 の 1 1 0

建物の名称 1 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.44 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区浜町二丁目 8 番 4

地 目 宅地

地 積 2822.88 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52 万 2 6 3 分の 6 6 8 0

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月18日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び同Dが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浜町二丁目 8 番地 4

建物の名称 アルカサル川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町二丁目 8 番 4 の 1 1 0

建物の名称 1 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.44 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区浜町二丁目 8 番 4

地 目 宅地

地 積 2822.88 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52 万 2 6 3 分の 6 6 8 0

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



令和8年(ケ)第27号
令和8年 3月30日受理
令和8年 4月**27**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森田 政 章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浜町二丁目8番地4

建物の名称 アルカサル川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町二丁目8番4の110

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.44平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区浜町二丁目8番4

地 目 宅地

地 積 2822.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52万263分の6680

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市川崎区浜町二丁目8番12-110号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A・D ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	☒ 別紙回答書記載の回答者	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和8年(ケ)第27号 所有者
担当執行官 森田政章

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和8年4月7日現在

☐ 管理費	月額 13,000	円	☐ 滞納額 130,000	円
☐ 修繕積立金	月額 7,820	円	☐ 滞納額 98,200	円
☐ 特別修繕積立金	月額 15,000	円	☐ 滞納額 156,200	円
☐ 自転車使用料	月額 400	円	☐ 滞納額 4,000	円
☐ 損害金	年 5	%	☐ 金額 7,369	円
☐ 滞納期間	令和7年6月分~令和8年4月分 ↓別紙参照			

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所・所在地

管理会社名 エム・エフ・リビングサポート株式会社

電話番号

ご担当者名()

アルカサル川崎
110号室

年利	年利	5%	5%-0.05
遅延損害金計算終期 2026/4/7 1年に満たない場合は、1年365日割計算とする。			

納入月	月分	管理費	修繕積立金	自己使用料	修繕積立金 特別修繕立金	管理費等 未納額 合計	管理費等 未納額 累計	遅延損害金 計算起算日	遅延損害金期間			遅延損害金		当月 未納額	未納額 累計
									年	日	年分	日割分	当月遅延 損害金合計		
2025年5月31日	2025年6月分	0		0	6,200	6,200	6,200	2025年6月1日	0年	31日	0円	264円	264円	5,464円	6,464円
2025年6月30日	2025年7月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	42,420	2025年7月1日	0年	28日	0円	1,394円	1,394円	37,614円	44,078円
2025年7月31日	2025年8月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	78,640	2025年8月1日	0年	25日	0円	1,240円	1,240円	37,460円	81,538円
2025年8月31日	2025年9月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	114,860	2025年9月1日	0年	21日	0円	1,086円	1,086円	37,306円	118,844円
2025年9月30日	2025年10月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	151,080	2025年10月1日	0年	18日	0円	937円	937円	37,157円	156,001円
2025年10月31日	2025年11月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	187,300	2025年11月1日	0年	15日	0円	783円	783円	37,003円	193,004円
2025年11月30日	2025年12月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	223,520	2025年12月1日	0年	12日	0円	635円	635円	36,855円	229,859円
2025年12月31日	2026年1月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	259,740	2026年1月1日	0年	9日	0円	481円	481円	36,701円	266,560円
2026年1月31日	2026年2月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	295,960	2026年2月1日	0年	6日	0円	327円	327円	36,547円	303,107円
2026年2月28日	2026年3月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	332,180	2026年3月1日	0年	3日	0円	188円	188円	36,408円	339,515円
2026年3月31日	2026年4月分	13,000	7,820	400	15,000	36,220	368,400	2026年4月1日	0年	7日	0円	34円	34円	36,254円	375,769円
小計		130,000	78,200	4,000	156,200	368,400					0	7,369	7,369	375,769	
令和8年4月7日		現在滞納額 375,769円													

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	・ 本件建物は、私とDが住居として使用しています。 ・ 本件建物の他方の共有者B・Cは、いずれも本件建物には居住していませんし、使用もしていません。 ・ 本件建物に私とDが居住することに関し、契約や金銭のやりとりはありません。 ・ 本件建物内で犬を一匹飼っています。 ・ 本件建物内には、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありませんが、①タバコによるクロスなどの黄ばみ、②犬による床の傷があります。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 2 本件建物内は 関係人が陳述するほか、和室のふすまの破れなど、使用に伴う経年劣化が認められる。 3 本件建物の占有関係については、前記関係人の陳述及びその他室内の状況から、共有者A・Dが占有しているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年 3月30日(月) 17:05-17:10	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 3月30日(月) 17:41-17:49	電話聴取	Aから事情聴取
令和8年 4月 3日(金)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送付(回答書受領)
令和8年 4月 3日(金) 10:20-10:21	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和8年 4月 7日(火) 12:40-13:20	目的物件所在地	Aと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

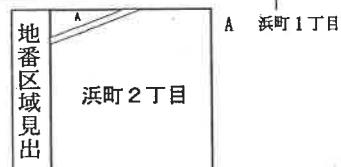
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	川崎市川崎区浜町二丁目				地番	8番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年3月15日			備付年月日(原図)	昭和48年3月15日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和8年1月26日
横浜地方法務局川崎支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(7枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月26日 横浜地方支務局川崎支局

(8枚目)

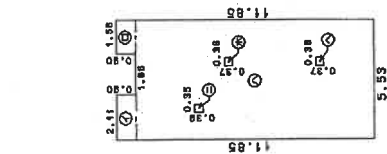
登記官

180635 各階平面図

建物平面図

家屋番号
浜町2丁目
8-4-110

建物の所在
川崎市川崎区浜町2丁目8-4

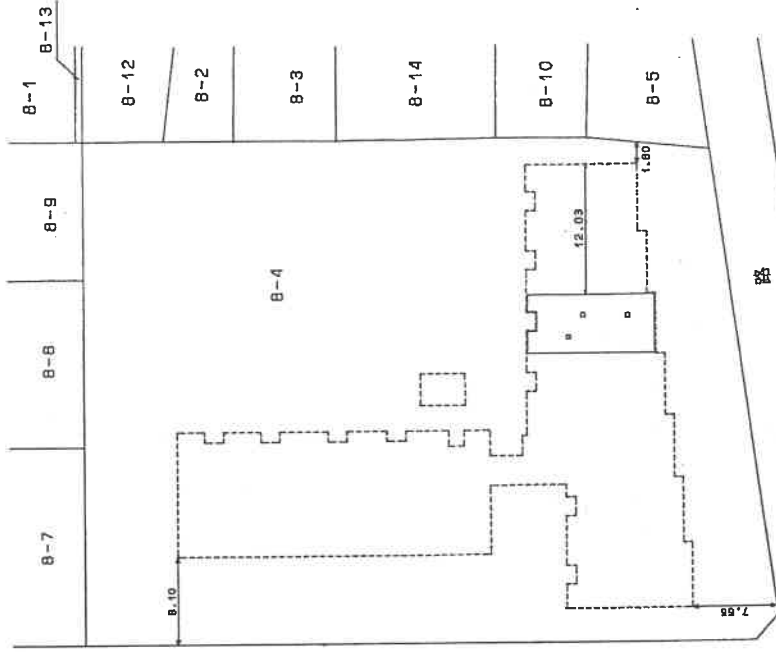


求積表

①	2.11	x	0.90	=	1.8990
②	1.56	x	0.90	=	1.4040
③	5.53	x	10.95	=	60.5535
④	0.35	x	0.39	=	-0.1365
⑤	0.36	x	0.37	=	-0.1332
⑥	0.38	x	0.37	=	-0.1406
合計					63.4462

床面積 63.44 m²

○に、写真撮影位置・方向を示す。



道路

建物の存する部分 1階

A4判に縮小

(日蘭通12)

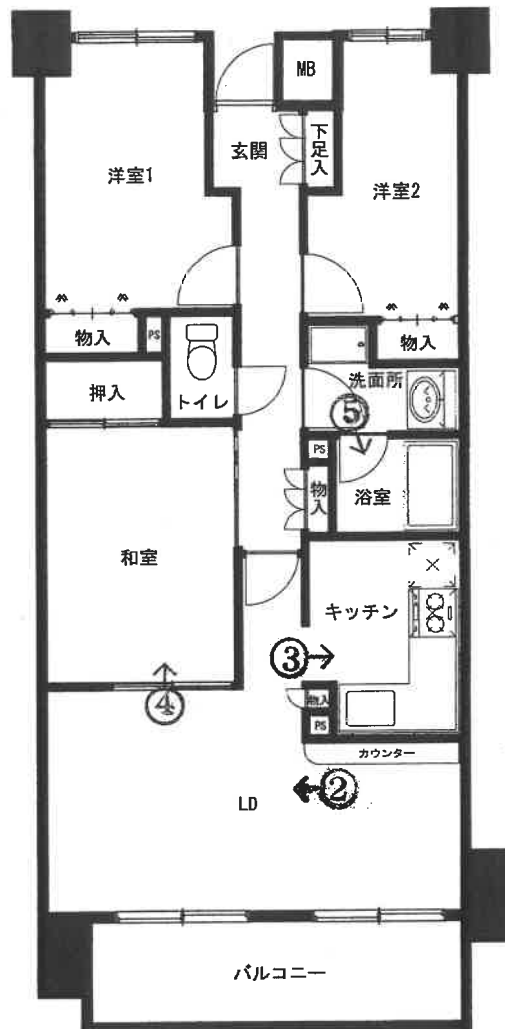
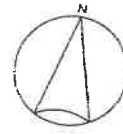
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取見取図
 +○は写真撮影位置・方向



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 8 年（ケ）第 27 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 11 日 評 価

横浜地方裁判所川崎支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 元 陽

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 13,980,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 浜町2-8-12-110号
特 記 事 項		
特になし		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浜町二丁目 8 番地 4

建物の名称 アルカサル川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町二丁目 8 番 4 の 110

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.44 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区浜町二丁目 8 番 4

地 目 宅地

地 積 2822.88 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52 万 2 6 3 分の 6 6 8 0

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「川崎」駅の南東方約2.9km（道路距離） JR南武線「浜川崎」駅の北東方約750m（道路距離） 「臨海中学校前」バス停（「川崎」駅発着）より徒歩約4分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,822.88㎡ ほぼ長方形 間口約62m、奥行約46m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側約62mが幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に概ね等高に、南東側約46mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に概ね等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用	
供給処理施設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
敷地権の表示	敷 地 権 の 種 類	所有権
	敷 地 権 の 割 合	520,263分の6,680
特 記 事 項	目的土地は川崎市水害ハザードマップの浸水想定区域に該当する。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルカサル川崎	
建物の用途	住宅（総戸数81戸、共用施設は含まない）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成6年7月15日（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 7階建 延 5,394.75㎡	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
設 備 等	駐車場、駐輪場、集合郵便受、エレベーター、オートロック、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施 工	普通
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 方 式	委託
	管 理 会 社	エム・エフ・リビングサポート株式会社
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物であり、建築確認等台帳記載事項証明書に基づく概要は以下の通りである。 ・敷地面積：2,822.88㎡ ・延床面積：5,696.72㎡ ・確認済証番号：05-1004（平成5年5月24日交付） ・検査済証番号：05-1004（平成6年7月15日交付） ◇規約共用部分として、①物置（14.85㎡、1階部分）、②電気室（12.15㎡、1階部分）、③ポンプ室（4.20㎡、1階部分）、④集会所（50.20㎡、1階部分）が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階（110号室）、中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	63.44㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	南向き開口部に約8㎡のバルコニーが設置されている。		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、カーペット、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ等	
	そ の 他	特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り		
	令和8年4月7日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,000円	130,000円
	修繕積立金	7,820円	78,200円
	特別修繕積立金	15,000円	156,200円
	そ の 他	自転車置場使用料：400円	4,000円
備 考	年率5.0%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金7,369円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月7日：内部立入調査 調査時点において、所有者（共有者、以下同じ）A及び共有者Dが住居として使用、占有している。		

特 記 事 項	◇共有者Aから下記概要の陳述が得られている。 ・本件建物は、私とDが住居として使用しています。 ・本件建物の他の共有者B及びCは、いずれも本件建物には居住していませんし、使用もしていません。 ・本件建物に私とDが居住することに関し、契約や金銭のやりとりはありません。 ・本件建物内で犬を1匹飼育しています。 ・本件建物内には、雨漏りや水濡れなど大きな不具合箇所はありませんが、①喫煙によるクロスの黄ばみ、②犬による床の傷があります。 ◇上記陳述、目視による確認等に基づく現地調査の結果、目的専有部分においては、経年による老朽化、損耗に加え、ビニールクロスの黄ばみ等の汚損が認められる。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

1. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
310,000	× 63.44	÷ 0.91	× 0.29	= 6,270,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数32年、経済的残存耐用年数18年、

観察減価率（中古マンションの市場性、室内の状況等を含む） 20%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数18年}} \times (1 - 0.20) = 0.29$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
324,000	× 1.05	340,000	× 2,822.88	× 1.00	$\times \frac{6,680}{520,263}$	= 12,320,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査 川崎（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 318,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 324,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：概ね標準的であり特段の補正は要しない。

◇ 地 域 格 差：上記地価調査地の存する地域は、対象地域に比して交通接近条件がやや優ることを十分に考慮し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を踏まえた総合格差として上記の通り査定した。

個 別 格 差：目的土地は角地であることから、総合格差としては上記の通りである。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率0%と判定した。

敷 地 権 割 合：登記記載の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行ったうえ、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
6,270,000	+ 12,320,000	× 0.93	= 17,290,000

個 別 格 差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り

階層別補正 0.93 (1階)

位置別補正 1.00 (方位：南向き) 1.00 × (中間部屋) 1.00

その他補正 1.00 (なし)

相乗積 $0.93 \times 1.00 \times 1.00 = 0.93$

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
337,000	× 0.93	× 1.00	× 63.44	= 19,880,000

基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に係る同類型の区分所有建物の取引事例等を収集、分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個 別 格 差：積算価格の個別格差に同じ

その他の個別格差：特段の個別格差は認められない。

3. 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより、分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現在価値（現価）の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない。）

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収益 (円)	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) ※1$ エ	※2 オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	ア + カ キ
2,191,166 (16.4%)	1,182,671	8.2%	$=13,990,133$ $\approx 13,990,000$	0.8005	11,198,995 (83.6%)	$=13,390,000$ (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における、類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格： 40 比準価格： 50 収益価格： 10

	占有減価修正前の 試算価格(円)	占有減価修正	試算価格 (円)
積 算 価 格	17,290,000	× 1.00	= 17,290,000
比 準 価 格	19,880,000	× 1.00	= 19,880,000
収 益 価 格			13,390,000
調 整 後 の 価 格			18,200,000

占有減価修正：特段の減価を要しない

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額 (円)
18,200,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	—	= 13,980,000

市 場 性 修 正：特段の修正を要しない

競 売 市 場 修 正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞 納 管 理 費 等：滞納管理費等の控除割合は管理費、修繕積立金滞納額の元本の相当額の減価のみを基礎として4%と査定した。

そ の 他 の 控 除
減 価 (敷 金 等)：特段の控除を要しない

第6 参考価格資料

1. 地 価 調 査 : 川 崎 (県) - 1

所 在 : 川崎市川崎区鋼管通2丁目1番26「鋼管通2-1-10」

価 格 : 318,000円/㎡

位 置 : JR東海道本線「川崎」駅 約2.4km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 129㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側8m市道

用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (建物) 5,107,654円

符号1 (土地) 501,343,488円 (敷地権の割合 520,263分の6,680)

第7 附属資料の表示

位置図

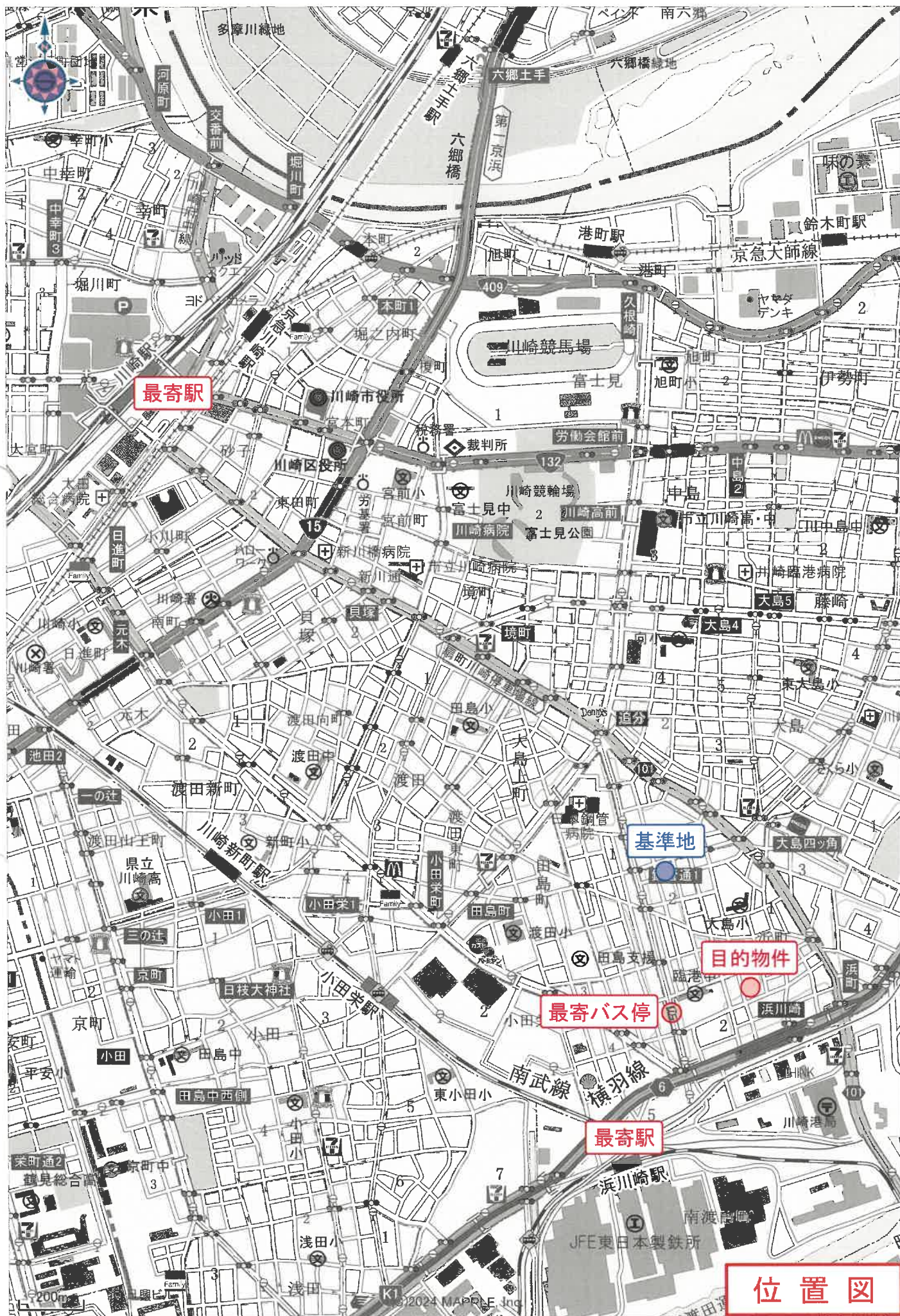
公図写 (A3判からA4判へ縮小)

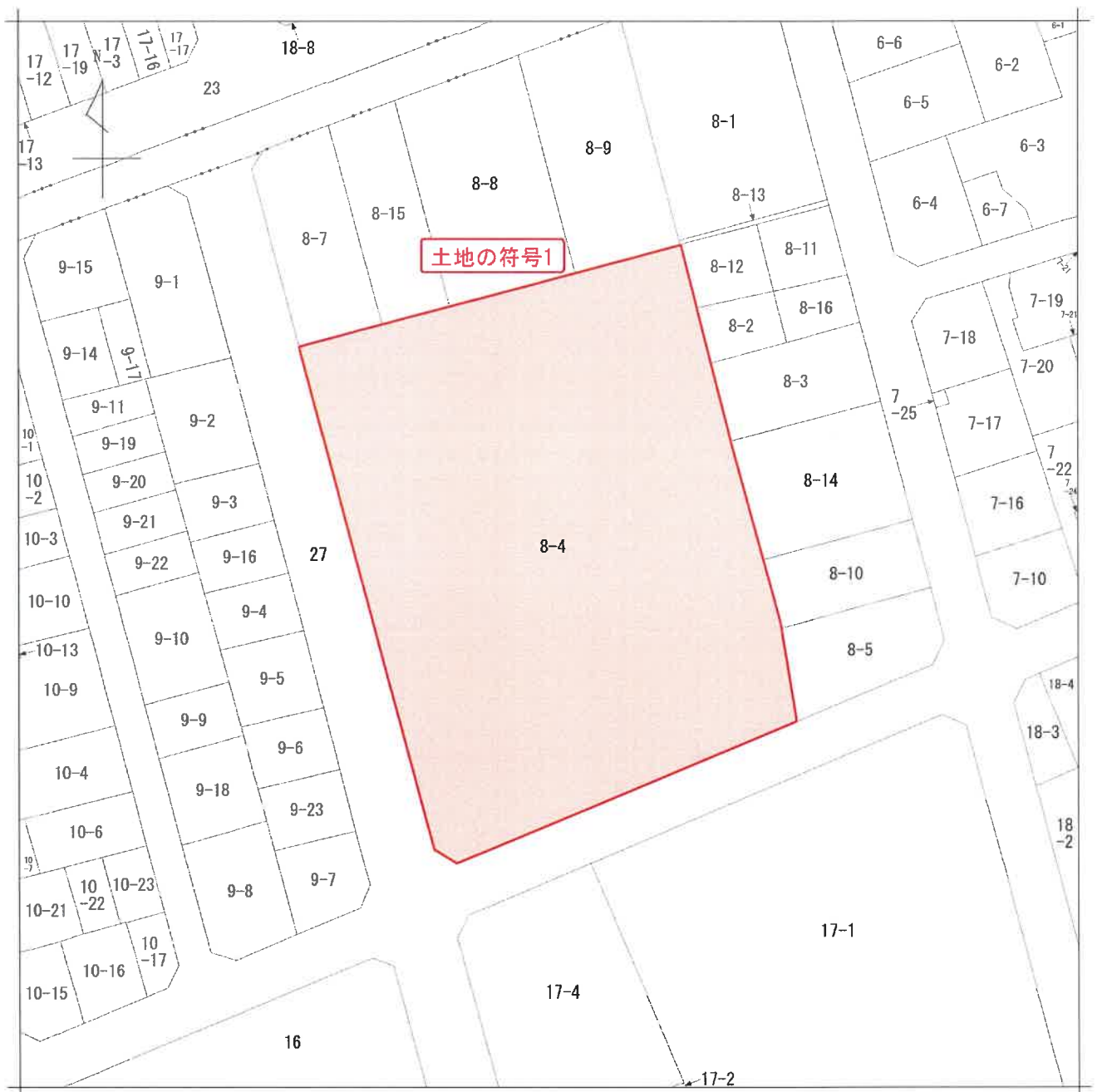
地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以 上





地番区域見出
浜町2丁目
浜町1丁目

請求部	所在	川崎市川崎区浜町二丁目				地番	8番4			
出力縮	1/500	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年3月15日			備付年月日 (原図)	昭和48年3月15日			補記事項		

公図写

067221

前 8-4 後・新同一・新 地積測量図

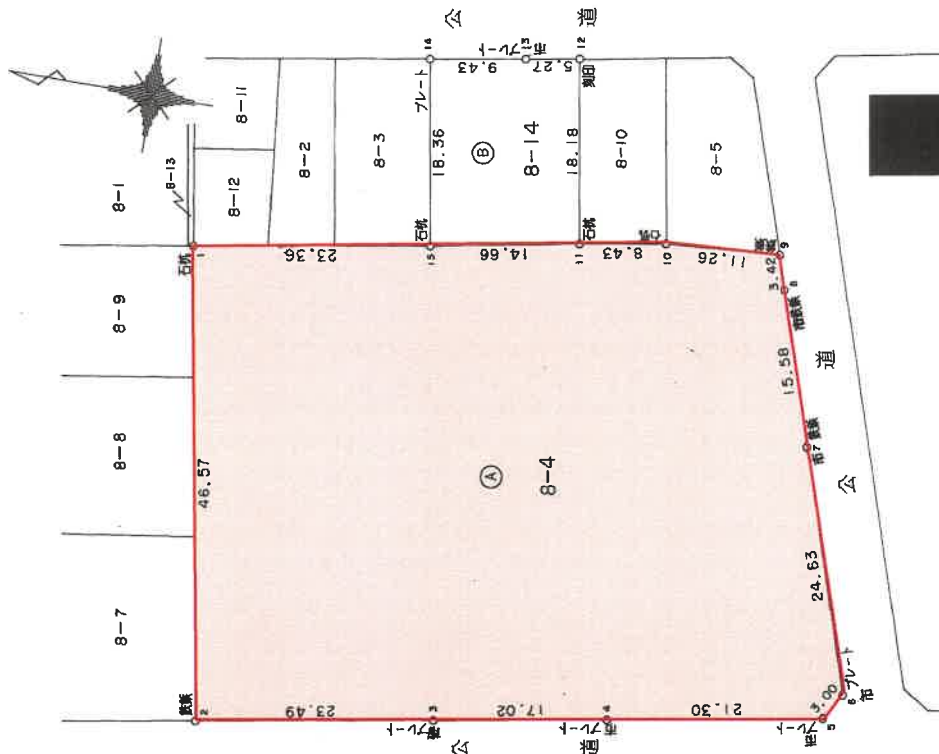
地 番 8番4・8番14

土地の所在 川崎市川崎区浜町2丁目

座標求積表

地番	座標	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
A	境界点				
	1	173.188	140.556	2107.918332	
	2	165.161	94.685	-2950.763340	
	3	142.024	98.737	-3839.608300	
	4	125.261	101.672	-3837.609640	
	5	104.279	105.342	-2372.512524	
	6	102.739	107.920	654.211040	
	7	110.341	131.351	1630.591314	
	8	115.153	146.165	857.550055	
	9	116.208	149.419	1836.508929	
	10	127.444	148.615	2904.083715	
	11	135.749	147.191	3344.179520	
	12	150.164	144.534	5411.208426	
	13	150.164	144.534	5645.761527	
	14	150.164	144.534	2822.8807635	
	15	150.164	144.534	2822.88	
	地積				

地番	座標	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
B	境界点				
	11	135.749	147.191	-1668.998749	
	12	138.825	165.111	1365.467970	
	13	144.019	164.218	2380.011474	
	14	153.318	162.625	999.330625	
	15	150.164	144.534	-2339.317846	
	16	150.164	144.534	536.493474	
	17	150.164	144.534	268.2467370	
	18	150.164	144.534	268.24	
	19	150.164	144.534	268.24	
	20	150.164	144.534	268.24	
	21	150.164	144.534	268.24	
	22	150.164	144.534	268.24	
	23	150.164	144.534	268.24	
	24	150.164	144.534	268.24	
	地積				



平成四年七月二日 登記

縮尺 1/500

申請人

平成4年6月1日作製

(日本土地測量士会会章用紙)

作製者

(日 記 簿 9)

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

